



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. SONIA PANTANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF: PRTLRS63P06I531B

con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221

telefono: 00390445672563

fax: 00390445672563

email: preto@studioilcerchio.eu

PEC: loris.preto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): abitazione di tipo affiancato disposta su più livelli con area esterna e garage

Ubicazione (cfr pag. 3): Nanto (VI) in via don Giulio Ragnolo nr. 2/a

Stato (cfr pag. 10): ottimo

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): comune catastale di Nanto, foglio 7, mappale 540 sub. 6 e 7

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 4): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6): vi sono differenze sanabili e altre di cui necessita il ripristino, il tutto per un costo di 6.900 €

Valore di stima (cfr pag. 13): 142.015,60 €

Valore mutuo (cfr pag. 4): 60.000,00 € + 160.000,00 €

Vendibilità: ottima

Publicità: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

Occupazione (cfr pag. 3): Sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** assieme ai due figli

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietari (debitori esecutati)

APE (cfr pag. 11): sì

Problemi (cfr pag. 6): difformità edilizia in particolare piano secondo (sottotetto) e piano interrato

allegato 1 - Mappa catastale;

allegato 2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 3 - Documentazione fotografica;

allegato 4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 6 - Visura catastale storica mappale 540 sub. 6;

allegato 7 - Planimetria catastale mappale 540 sub. 6;

allegato 8 - Visura catastale storica mappale 540 sub. 7;

allegato 9 - Planimetria catastale mappale 540 sub. 7;

allegato 10 - Documentazione edilizia;

allegato 11 - Certificati anagrafici;

allegato 12 - Atto di provenienza;

allegato 13 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 14 - Estratto aggiudicazioni Astalegale.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a NANTO Via don Giulio Ragnolo 2/a, della superficie commerciale di **139,61** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Abitazione di tipo affiancato disposta su più livelli con area esterna e garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 540 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via don Giulio Ragnolo snc, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud-est con mappale 540 sub. 8 (Altra Ditta), a sud-ovest con mappale 540 sub. 9 (Altra Ditta), a nord-ovest con mappale 540 sub. 4 (Altra Ditta), a nord-est con mappale 540 sub. 1 (bene comune non censibile).
- foglio 7 particella 540 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via don Giulio Ragnolo, piano: Terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud-est con via don Giulio Ragnolo, a sud-ovest con mappale 540 sub. 9 (Altra Ditta), a nord-ovest con mappale 540 sub. 5 (Altra Ditta) e sub. 13 (Altra Ditta), a nord-est con mappale 404 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.115,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.848,26
Data della valutazione:	22/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

I debitori abitano l'immobile assieme ai due figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/07/2007 a firma di Notaio Mario Misomalo ai nn. 24.008 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a Vicenza 2 ai nn. 5.379 serie 1T, iscritta il 07/08/2007 a Vicenza ai nn. 22.422 R.G. e 5.848 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto ipotecario non fondiario.

Importo ipoteca: 120.000 €.

Importo capitale: 60.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Trattasi di ipoteca di terzo grado formale e secondo grado sostanziale

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2007 a firma di Notaio Mario Misomalo ai nn. 23.903 di repertorio, registrata il 25/07/2007 a Vicenza 2 ai nn. 4955 serie 1T, iscritta il 26/07/2007 a Vicenza ai nn. 20.556 R.G. e 5.301 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000 €.

Importo capitale: 160.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di ipoteca di secondo grado formale e primo grado sostanziale.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/09/2009 a firma di Equitalia Nomos Spa di Torino , iscritta il 11/09/2009 ai nn. 19.115 R.G. e 4.229 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 95.982,62 €.

Importo capitale: 47.991,31 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza ai nn. 169 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a Vicenza ai nn. 4.431 R.G. e 3.217 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 180,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nel complesso l'edificio è composto da quattro unità abitative, con relativi accessori, e sono presenti delle parti comuni, ciò nonostante non è stato ufficialmente costituito il Condominio e la gestione viene eseguita autonomamente dai condòmini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2007), con atto stipulato il 09/07/2007 a firma di Notaio Mario Misomalo ai nn. 23.902 di repertorio, registrato il 25/07/2007 a Vicenza 2 ai nn. 4.954 serie 1T, trascritto il 26/07/2007 a Vicenza ai nn. 20.555 R.G. e 12.280 R.P.,

acquista la nuda proprietà mentre

acquista l'usufrutto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2001 fino al 03/11/2004), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di Notaio Franco Golin, trascritto il 19/07/2001 a Vicenza

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/11/2004 fino al 09/07/2007), con atto stipulato il 03/11/2004 a firma di Notaio Mario Misomalo ai nn. 18.412 di repertorio, registrato il 16/11/2004 a Vicenza ai nn. 5359 serie 1T, trascritto il 17/11/2004 a Vicenza ai nn. 27.943 R.G. e 17.760 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 3471** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato quadrifamiliare, presentata il 03/11/2004 con il n. 6239 di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 3471 di protocollo, agibilità del 09/03/2007.

Le varianti consistono in Denuncia di Inizio Attività nr. 2449 del 29.04.2005 e nr. 7215 del 07.12.2006. Per la costruzione della recinzione è stata presentata Denuncia di Inizio Attività nr. 5922 del 19.10.2005. Per l'agibilità la data si riferisce alla presentazione della pratica e si intende attestata mancando un formale provvedimento contrario.

Comunicazione per l'esecuzione di attività edilizia libera **N. 211**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione travi e colonne pergola esistente / pavimentazione esterna, presentata il 13/01/2015 con il n. 211 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 2760**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa in opera di pompeiana in ferro e legno, presentata il 04/05/2015 con il n. 2760 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona Zona residenziale C2 di espansione



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fermo restando la presenza di alcune differenze rispetto allo stato approvato che rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, vi sono invece alcune discrepanze che invece sono da considerarsi difformità. In particolare il piano interrato ha un'altezza interna 24 cm più grande di quella approvata, al piano terra è stata realizzata una spalla in muratura sul fianco della cucina mentre al piano secondo, previsto come sottotetto non abitabile e accessibile tramite botola, è stata ricavata una terza camera ed un bagno oltre che una scala per consentirne il comodo accesso. Anche il sottotetto presenta un'altezza interna maggiore di quanto autorizzato ma il fatto, fermo restando l'uso a sottotetto, non comporta incremento di volume. Inoltre la pompeiana realizzata all'esterno, pur mantenendo le dimensioni previste, si presenta con due pilastri in più. Al momento del sopralluogo gran parte della pompeiana è coperta con un telo il quale, trattandosi di un elemento facilmente rimovibile, non influisce sulla destinazione d'uso a portico. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La maggior altezza del piano interrato, che non comporta aumento di volume edilizio, è sanabile con istanza in sanatoria di Permesso di Costruire che però interessa inevitabilmente anche le adiacenti unità immobiliari di altra proprietà e NON oggetto della presente relazione. Nella stessa istanza si possono regolarizzare anche la spalla in muratura della zona giorno e i pilastri della pompeiana mentre, per quanto concerne il piano secondo, l'intervento non è autorizzabile sia per mancanza di altezze interne e sia perchè comporterebbe un aumento di volume che non è autorizzabile perchè già sfruttato completamente, si rende necessario quindi il ripristino.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

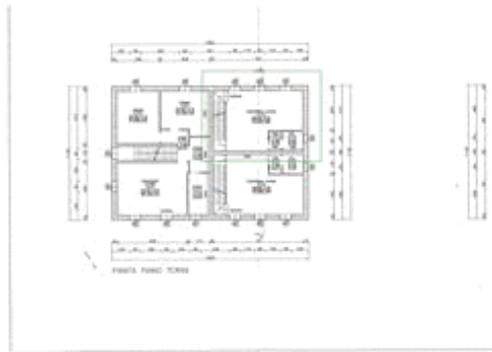
- Istanza di Permesso di Costruire: €.1.000,00
- Sanzione, tasse e oneri accessori: €.2.000,00
- Ripristino piano secondo (smontaggio scala e chiusura del foro): €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

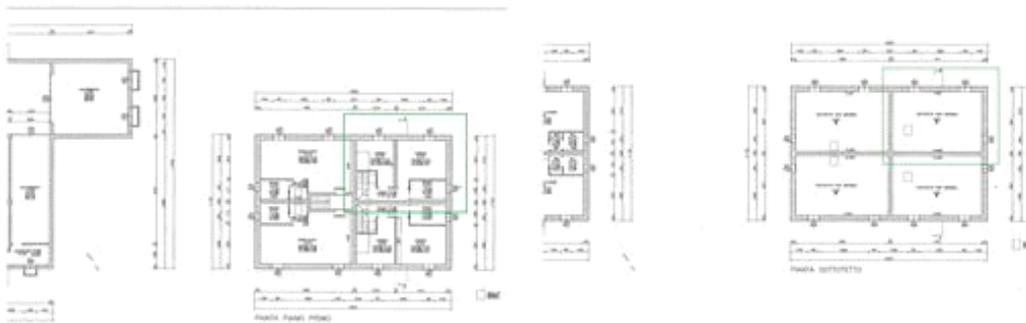
Il Giudizio di conformità si riferisce all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state rilevate le parti comuni/condominiali.



Pianta Piano Interrato approvata con Denuncia di Inizio Attività prot. 7215 del 07.12.2006

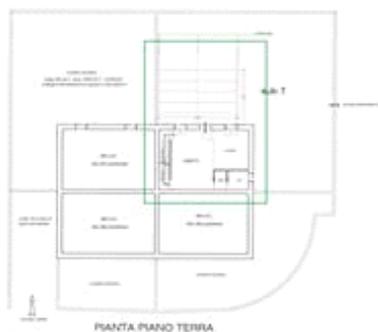


Pianta Piano Terra approvata con Denuncia di Inizio Attività prot. 7215 del 07.12.2006



*Pianta Piano Primo approvata con Denuncia di Inizio Attività
prot. 7215 del 07.12.2006*

*Pianta Piano Secondo approvata con Denuncia di Inizio
Attività prot. 7215 del 07.12.2006*



Pianta Pompeiana approvata con Segnalazione certificata inizio attività prot. 2760 del 04.05.2015

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato approvato in Comune nel 2007 pertanto le difformità catastali corrispondono a quelle edilizie (altezza piano interrato, spalla piano terra, modifiche piano secondo quest'ultime non regolarizzabili). La planimetria dell'abitazione inoltre non riporta la pompeiana esterna che al momento della sua realizzazione (2015) effettivamente non richiedeva l'accatastamento mentre attualmente, in base a recenti interpretazioni in riferimento alla perfetta corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetrie catastali, va accatastata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica variazione Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

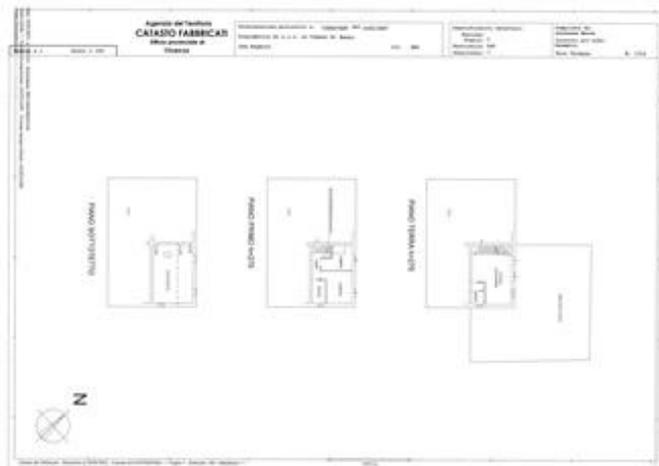
Costi di regolarizzazione:

- Variazione docfa: €.800,00
- Spese di presentazione: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivamente alla regolarizzazione edilizia



planimetria catastale mappale 540 sub. 6



planimetria catastale mappale 540 sub. 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



villetta a schiera laterale a NANTO Via don Giulio Ragnolo 2/a, della superficie commerciale di **139,61** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Abitazione di tipo affiancato disposta su più livelli con area esterna e garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 540 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via don Giulio Ragnolo snc, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud-est con mappale 540 sub. 8 (Altra Ditta), a sud-ovest con mappale 540 sub. 9 (Altra Ditta), a nord-ovest con mappale 540 sub. 4 (Altra Ditta), a nord-est con mappale 540 sub. 1 (bene comune non censibile).
- foglio 7 particella 540 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via don Giulio Ragnolo, piano: Terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud-est con via don Giulio Ragnolo, a sud-ovest con mappale 540 sub. 9 (Altra Ditta), a nord-ovest con mappale 540 sub. 5 (Altra Ditta) e sub. 13 (Altra Ditta), a nord-est con mappale 404 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Prospetto principale da via Don Giulio Ragnolo prospetto nord-est e sud-est con individuazione dell'immobile



Vista fabbricato



Area esterna



Area esterna



Corsia di accesso comune ai garages

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vicenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è una casa di tipo affiancato facente parte di un edificio sorto nel 2007 nella zona periferica di Nanto e che si compone nel suo complesso di quattro unità abitative, ovvero due case di tipo affiancato e due appartamenti.

L'edificio nel suo insieme si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, il tutto con una struttura composta presumibilmente da murature in cemento armato intonacato al piano inferiore mentre fuori terra le murature sono in laterizio sempre intonacato, solai in legno con scale di collegamento in cemento armato per il collegamento dei piani interrato, terra e primo, scala invece in ferro e legno con struttura indipendente per il collegamento al piano secondo, copertura con struttura in legno con manto di copertura in tegole.

Più in particolare l'abitazione si compone al piano terra da cucina-soggiorno e bagno, al piano superiore vi sono due camere ed un bagno mentre il piano secondo, originariamente previsto come sottotetto, è stato abusivamente trasformato ricavando, oltre a un comodo collegamento, una terza camera ed un bagno.

Al piano interrato ampio garage con collegamento interno all'abitazione, all'esterno area esclusiva per la maggior parte pavimentata sulla quale è stata realizzata un'ampia pompeiana in ferro.

Le finiture sono quelle originali con pavimenti in piastrelle su zona giorno, bagni e garage, parquet nelle camere, le scale sono rivestite in marmo o legno, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con doppio vetro e balconi alla vicentina sempre in legno.

Presenti e mi riferiscono funzionanti gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia autonoma posta all'esterno dell'abitazione.

Oltre ai sopraccitati tradizionali impianti presente anche quello di climatizzazione (per il sottotetto) e antifurto.

Al momento del sopralluogo l'abitazione, che è abitata dai proprietari, si presenta in ottime condizioni sia strutturali che manutentive.

Per completezza l'immobile è libero su due lati, ha una buona esposizione (lati nord-est e sud-est) e

luminosità, il quartiere è residenziale e tendenzialmente periferico rispetto al centro del paese comunque raggiungibile in pochissimi minuti di automobile.



Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



Camera 2



Bagno 1



Camera 3 (NON REGOLARE SU SOTTOTETTO)



Garage

CLASSE ENERGETICA:



[127,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 96559/2022 registrata in data 15/10/2032

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT	45,02	x	100 %	=	45,02
Abitazione P1	45,02	x	100 %	=	45,02
Sottotetto P2	45,02	x	25 %	=	11,26
Accessori P.Int.	41,31	x	50 %	=	20,66
Area esterna	176,58	x	10 %	=	17,66
Totale:	352,95				139,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/07/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento bicamere al piano terra con giardino esclusivo

Indirizzo: via don Giulio Ragnolo, 5/c

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 940,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Monolocale al piano primo con sottotetto

Indirizzo: Via don Giulio Ragnolo, 2/d

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 939,39 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/08/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento bicamere al piano primo con sottotetto

Indirizzo: Via don Giulio Ragnolo, 1/d

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 131.000,00 pari a 1.056,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Proprio nel quartiere sono stati reperiti tre comparabili di cui uno facente parte dello stesso fabbricato dell'immobile oggetto di perizia.

Trattandosi di un quartiere di nuova realizzazione, quasi tutte le abitazioni presenti hanno la stessa epoca e tipologia costruttiva e pertanto i comparabili sono ritenuti attendibili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	110.000,00	62.000,00	131.000,00
Consistenza	139,61	117,00	66,00	124,00
Data [mesi]	0	15,00	9,00	14,00
Prezzo unitario	-	940,17	939,39	1.056,45
bagni	2,00	1,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	939,39	939,39	939,39
bagni		9.000,00	9.000,00	9.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	110.000,00	62.000,00	131.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	21.237,82	69.146,91	14.662,06
bagni	9.000,00	9.000,00	0,00
Prezzo corretto	140.237,82	140.146,91	145.662,06

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **142.015,60**

Divergenza: 3,79% < 5%

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Nanto, purtroppo non si riscontra alcuna aggiudicazione che possa essere messa a confronto con il bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,61 x 1.017,25 = **142.015,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.015,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.015,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è avvenuta mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Vicenza

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	139,61	0,00	142.015,60	142.015,60
				142.015,60 €	142.015,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.115,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 20.267,34**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.848,26

data 22/10/2022

il tecnico incaricato
Geom. LORIS PRETO

